

РЕШЕНИЕ

№ 67

гр. Пазарджик, 11.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Димитър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Лилия Г. Кирякова
като разгледа докладваното от Димитър П. Бозаджиев Въззивно гражданско дело № 20225200500025 по описа за 2022 година

Производството е въззивно по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С Решение №260177/29.09.2021г., постановено по гр.д.№657/2019г. по описа на РС- Велинград е разпределен, на основание чл.353 от ГПК, в дял на АН. Г. П., ЕГН ***** от гр.К., ул.“К.“ №8а, като правоприменик на Г.К. С., ЕГН ***** и И.К. С., ЕГН *****- двамата съпрузи от гр.К., следния имот:

-Източното жилище от ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 38844.503.556.1 и застроена площ от 120кв.м., ведно със сграда на допълващото застрояване №2, присъединена към жилището сграда с идентификатор 38844.503.556.1.2, което жилище е с площ от общо 131,73кв.м., със съответните под и над него източната половина на избата с площ от 47,0кв.м. и източната половина на тавана с площ 61,10кв.м., който имот е с проектен идентификатор 38844.503.556.1.3, както и 1/2ид.ч. от дворното място с идентификатор 38844.503.556.1 и площ от 1053кв.м., с обща стойност на дела 50017лв..

Разпределен е на основание чл.353 в дял на К.М. С., ЕГН ***** и Й. АНГ. СП., ЕГН *****- двамата съпрузи с адрес: гр.К., ул.“К.“ №8,

следния имот:

-Западното жилище от ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 38844.503.556.1 и застроена площ от 120кв.м., което е с площ от 108.10кв.м., със съответните под и над него западната половина на избата с площ 47,0кв.м. и западна половина на тавана с площ 61,10кв.м., което е проектен идентификатор 38844.503.556.1.1, както и Сграда на допълващото застрояване №2- стопанска сграда с идентификатор 38844.503.556.2 и площ от 57,0кв.м. и Сграда на допълващото застрояване №6- стопанска сграда с идентификатор 38844.503.556.6 и площ от 28кв.м., както и 1/2ид.ч. от дворното място с идентификатор 38844.503.556.1 и площ от 1053кв.м. с обща стойност на дяла 52037лв.

Изнесен е на публична продан следния недвижим имот: Магазин с площ от 28,40кв.м., а по скица със ЗП от 25,0кв.м., който е проектен идентификатор 38844.503.556.1.2, находящ се на първи етаж в ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 38844.503.556.1 и застроена площ от 120кв.м., построена в дворното място с идентификатор 38844.503.556.1 и площ от 1053кв.м., с пазарна стойност на имота 6502лв.

След извършване на проданта е постановено, получената цена да се разпредели съобразно дяловете им, както следва: 1/2ид.ч. за АН. Г. П., ЕГН ***** и общо 1/2ид.ч. за К.М. С., ЕГН ***** и Й. АНГ. СП., ЕГН *****.

Осъден е К.М. С., ЕГН ***** и Й. АНГ. СП., ЕГН *****- двамата съпрузи с адрес: гр.К., ул.“К.“ №8, да заплатят на АН. Г. П., ЕГН ***** от гр.К., ул.“К.“ №8а, сумата от 1010лв.- за уравниение на дела си, ведно със законната лихва върху нея, считано от влизане на решението в сила до окончателното изплащане, както и да заплатят ДТ в размер на 2081,48лв.

Осъдена е АН. Г. П., ЕГН ***** от гр.К., ул.“К.“ №8а, да заплати ДТ в размер на 2000,68лв.

Против това решение е постъпила въззивна жалба от адв.Е.Б., в качеството ѝ на пълномощник на К.М. С. и Й. АНГ. СП. в частта, с която е изнесен на публична продан магазин с площ 28,40кв.м., с проектен идентификатор 38844.503.556.1.2.

Твърди се, че районният съд не е възприел заключението на в.л.Б. прието в с.з. на 18.02.2021г. с което се установява реалната поделяемост на

магазина на два самостоятелни обекта.

Сочи се, че вещото лице в съдебно заседание е изяснило, че по отношение на търговските обекти в ЗУТ няма ограничения един магазин с каква квадратура трябва да бъде. Освен това по този начин, двете страни ще получат по равно от обекта.

Визира се, че постановеното решение е в противоречие с правилото въведено с разпоредбата на чл.69, ал.1 от ЗНасл., че всеки наследник има право да получи дела си в натура, доколкото това е възможно. В този аспект се твърди, че в настоящото производство, съделителите имат равни права върху магазина- по 1/2ид.ч. Обособяването на два самостоятелни обекта-магазини съответства на дяловете на страните. Стойността на извършването на преустройството възлиза общо на 1085,87лв., т.е. всяка от страните ще направи разход в размер на 542,94лв. Преустройството е незначително и няма да създаде неудобства за съделителите по- голямо от обикновеното.

Твърди се, че по делото са представени от страните два варианта за извършване на делбата, като в единия вариант, търговското помещение, магазин е самостоятелен обект с идентификатор 38844.503.556.1.2, а в другия вариант са обособени два самостоятелни обекта с идентификатор 38844.503.556.1.2 и идентификатор 38844.503.556.1.4.

Твърди се, че постановеното решение е в противоречие с целите на делбата всеки един от съделителите да получи дял в натура.

Сочи се, че ищцата- съделителката не е въвела твърдение, че чрез преустройство на магазина в два самостоятелни такива ще създаде неудобство по- голямо от обикновеното. Не е въведено и възражение, че стойността на преустройството е значителна. В този смисъл се сочи, че искането на ищцата е да ѝ бъде поставен в дял процесното търговско помещение, за което няма основание и е в противоречие с разпоредбата на чл.349 от ГПК, в кои случаи съдът може да извърши възлагане.

Искането е да се отмени постановеното решение, в частта с която е изнесен на публична продажба самостоятелен обект- магазин с площ от 28,40кв.м. с проектен идентификатор 38844.503.556.1.2.

Моли се да се приеме, че процесния самостоятелен обект- магазин е реално поделен на два самостоятелни обекта с търговско предназначение с проектни идентификатори 38844.503.556.1.2 и 38844.503.556.1.4.

Моли се, на основание чл.359 от ГПК да се извърши делбата на двата самостоятелни обекта, като се разпределят между съделителите, както следва:

В дял на съделителя АН. Г. П., ЕГН ***** се постави САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ- МАГАЗИН с идентификатор 38844.503.556.1.4, със застроена площ 14,20кв.м.

В дял на съделителите К.М. С., ЕГН ***** и Й. АНГ. СП., ЕГН ***** се постави САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ- МАГАЗИН с идентификатор 38844.503.556.1.2.

В срок е постъпил писмен отговор от другата страна в процеса- АН. Г. П., чрез пълномощника й адв. Б.Д..

С него се оспорва подадената въззивна жалба и изложените в нея твърдения.

Счита се, че решението в обжалваната му част е правилно и законосъобразно. Моли се да се приеме, че районният съд правилно и в цялост е възприел фактическата обстановка по делото, съобразявайки своето решение с даденото от главния архитект на Общината становище, според което процесния търговски обект следва да остане в цялост. Счита се, че неговото професионално мнение следва да бъде взето предвид, още повече то кореспондира с реалното фактическо положение.

Твърди се, че в случая е спазен основния принцип на съдебната делба, съгласно който всеки един от съделителите следва да получи дела си в натура, доколкото това е възможно. Видно от съдебното решение, всеки от съделителите получава в дял жилището, което използва, разпределени са и постройките от допълващото се застрояване и всеки съделител получава дял и от тях и остава неразпределен единствено обекта, представляващ магазин.

Визира се, че абсурдно е твърдението, че този обект може да се раздели на два самостоятелни такива без значителни преустройства и без неудобства за съделителите по- големи от обикновените.

Визира се, че не са верни твърденията на въззивниците, че ищцата не е въвела твърдение, че преустройството е значително и ще доведе до по-големи неудобства от обикновените.

Искането е да се отхвърли изцяло въззивната жалба и се потвърди обжалваното решение с присъждане на сторените разноски.

В случай, че съдът прецени, че има възможност да възложи този имот на ищцата АН. Г. П., то отново се прави искане за това в настоящия отговор.

С въззивната жалба и писмен отговор не са направени доказателствени искания.

С Решение №260196 от 29.09.2021г., постановено по гр.д.№657/2019г. по описа на РС- Велинград е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в постановеното по извършване на делба Решение №260177/29.09.2021г. по гр.д.№657/2019г., както в диспозитива на решението на ред 7 и 8 от долу на горе, в частта в която са разпределени в дял на АН. Г. П., ЕГН ***** от гр.К. имоти, след изрази- Източно жилище от ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 38844.503.556.1 и застроена площ от 120кв.м., вместо изписаното: „ведно със сграда на допълващото се застрояване №2, присъединена към жилището сграда с идентификатор 38844.503.556.1.2, да се чете действителното „ведно със сграда на допълващото се застрояване №3, присъединена към жилището сграда с идентификатор 38844.503.556.1.3.

С Решение №260214 от 29.09.2021г., постановено по гр.д.№657/2019г. по описа на РС- Велинград е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в постановеното по извършване на делба Решение №260177/29.09.2021г. по гр.д.№657/2019г., както в диспозитива на решението на редове 13, 27 и 3 от горе на долу, след изрази „дворното място с идентификатор“, вместо изписаното „38844.503.556.1, да се чете действителното „38844.503.556“.

В съдебно заседание, жалбоподателите К. М. СП. и Й. АНГ. СП. се явяват лично и с пълномощника им адв. Е.Б.- К.. От страна на последната се поддържа подадената въззивна жалба, като се моли същата да се приеме за основателна. В този смисъл излага доводи. Искането е да се отмени решението в обжалваната му част.

Ответникът по жалбата- АН. Г. П., редовно призована не се явява. За нея се явява адв. Б.Д., която визира, че решението на първоинстанционния съд е правилно и законосъобразно. Поддържа съображенията си развити в писмения отговор, като излага и допълнителни такива в пледоарията си. Моли за потвърждаване на съдебния акт на районният съд с присъждане на направените по делото разноски. Прави възражение за прекомерност на

разноските на другата страна.

Моли за потвърждаване на обжалваното решение, като правилно и законосъобразно.

Моли за присъждане на разноските по делото, пред настоящата инстанция, както и се прави.

Пазарджишкият окръжен съд, съобразявайки правомощията си визириани в чл.269 от ГПК, провери изцяло валидността на обжалваното решение, неговата допустимост в обжалваната му част, а по останалите въпроси с оглед изложеното във въззивната жалба, прие за установено следното:

Производството е образувано по иск за делба на недвижим имот с правно основание чл. 34 от Закона за собствеността, във втора фаза по извършване на делбата.

Предявен е иск за делба по чл.34 ЗС, вр. чл.341, ал.1 ГПК от ищите Г.К. С. и И.К. С. и двамата съпрузи, срещу К.М. С. и Й. АНГ. СП., за допускане на съдебна делба на следните имоти: поземлен имот с идентификатор: 38844.503.556, целият с площ от 1053кв.м., както и на построените в имота сгради:- двуетажна двуфамилна жилищна сграда с идентификатор: 38844.503.556.1 на застроена площ от 120кв.м., -стопанска двуетажна сграда с идентификатор: 38844.503.556.2. на застроена площ от 57кв.м.; -едноетажна сграда с идентификатор: 38844.503.556.3 на застроена площ от 23кв.м.; -едноетажна сграда с идентификатор: 38844.503.556.4 с площ от 51кв.м.; - едноетажна сграда с идентификатор: 38844.503.556.5 с площ от 55кв.м.; едноетажна сграда с идентификатор: 38844.503.556.6 с площ от 28кв.м., както и на находящият се в приземното етажно ниво гараж с площ от 25кв.м., който е самостоятелен обект на собственост.

С влязло в законна сила на 03.01.2019г. съдебно Решение №429/12.12.2019г. на Велинградския районен съд е допусната съдебна делба между Г.К. С. и И.К. С.- от една страна и К.М. С. и Й. АНГ. СП.- от друга страна, на техните съсобствени имоти, а именно:

-Дворното място с площ от 1053кв.м., представляващо УПИ IV-556 в

кв.47 по плана на гр.К. с идентификатор 38844.503.556, при граници и съседи: имот с идентификатор: 38844.503.568; имот с идентификатор: 38844.503.565.; имот с идентификатор: 38844.503.564; имот с идентификатор: 38844.503.557; имот с идентификатор: 38844.503.1896; имот с идентификатор: 38844.503.555, както и построените в него сгради: Жилищна сграда- еднофамилна на 120кв.м. с идентиф. 38844.503.556.1; 2 етажна Складова сграда на 57кв.м. с идентиф. 38844.503.556.2; 1 етажна Складова сграда на 23кв.м. с идентиф. 38844.503.556.3 и 1 етажна складова сграда на 28кв.м. с идентиф. 38844.503.556.6, както и на находящият се в приземното етажно ниво бивш магазин с площ от 25кв.м., който е самостоятелен обект на собственост. □

Правата на страните са определени в решението както следва: 1/2ид.части общо за съпрузите Г.К. С. и И.К. С. и 1/2ид.части общо за съпрузите К.М. С. и Й. АНГ. СП..

Със същото решение е отхвърлен искът за делба по отношение на построените в недвижимия имот УПИ IV-556 в кв.47 по плана на гр.К. други сгради, а именно: едноетажна сграда с идентификатор 38844.503.556.4 с площ 51кв.м. и едноетажна сграда с идентификатор 38844.503.556.5 с площ 55кв.м., като неоснователен.

Пред първоинстанционният съд в проведено съдебно заседание ишците не са се явили, като вместо тях се е явила дъщеря им АН. Г. П., лично и с пълномощника си адв.Д.. Твърди се, че през 2019г. ишците са дарили имота си на А.П.. Поради това и е направено искана за замествена на ишците от правоприемника по реда на чл.228, ал.1 от ГПК. В писмено становище ишците са изразили съгласие за заместването им. Поради това и на мястото на ишците Г.К. С. и И.К. С. е конституиран правоприемника им АН. Г. П., ЕГН ***** от гр.К., ул.“К.“ № 8а. От новия ищец е направено искане за възлагане на 1/2ид.част от жилището, представляващо западна част от къщата след образуване на дялови от нея, тъй като къщата е поделяема и не притежава друго жилище освен това. По съображения изложени в защита иска да бъдат разпределени имотите, като на ищеца се възложи жилище апартамент с идентификатор 3884.503.556.1.3 с площ от 131,73 кв.м. намиращо се в източната част на жилищната сграда. Не желаят разделяне на магазина, но ако се раздели да им се разпредели дела намиращ се от страната на жилището, което ползва.

В съдебно заседание пред първоинстанционният съд, ответниците се явяват лично и чрез пълномощника си адв.Б.. Ответниците са с искане за възлагане на цялата къща в случай, че имота е неподеляем и от него могат да се образуват два дяла, тъй като са живели в имота към момента на откриване на наследството и нямат друго жилище. По съображения изложени в защита иска да бъдат разпределени имотите, като на ищеца се възложи жилище апартамент с идентификатор 3884.503.556.1.1 с площ от 108,10кв.м. и им се разпредели дела от магазина, намиращ се от страната на жилището, което ползват.

Във втората фаза на делбата съделителите не се предявили претенции по сметки.

От фактическа страна, съдът приема за установено от следното:

Видно от заключенията на основната и допълнителна съдебно-технически експертиза, се установява следното: Поземления имот с идентификатор 38844.503.556, представляващ УПИ IV-556 в кв.47 по регул. план на гр.К. е с площ от 1053кв.м.. Дворното място е оградено частично - с масивна ограда и с метална мрежа. Този имот се намира в населено място от четвърта категория и е в близост до центъра- със сградите на общината, читалището, търговски обекти и в изцяло жилищен квартал. Урегулиран е за ниско жилищно строителство, което е реализирано. Процесният имот има достатъчно площ за разделяне на два УПИ, като лицето на парцела е 22.15м., но като се раздели на две части жилищната сграда по изградената стена между тях, лицето на западната част от имота става 10м.- под изисквания се минимум от 11.20м., което прави процесният имот реално неподеляем, тъй като няма достатъчно лице за обособяване на два парцела.

В имотът е построена: масивна двуетажна жилищна сграда в лицето на имота, със застроена площ 120кв.м., от която 95кв.м.- с жилищно предназначение и 25кв.м.- самостоятелен обект, бивш магазин.

Жилищната сграда е със смесена конструкция- стоманобетонова плоча на първи етаж и гредоред- на втори, с основи от каменна зидария, с тухлени стени, с дървена покривна конструкция, с външна мазилка; построена е петдесетте години на миналия век. Светлата височина на първи етаж е 2.40м., а на втори- 2.50м. Жилищната сграда е разделена вертикално- през първи и втори етаж, с лека преградна стена от гипсокартон на метална конструкция,

на две равни половини: източна, обитавана от ищците и западна, обитавана от ответниците, Двете така обособени половини са два самостоятелни обекта - жилища на два етажа и изба, като етажите са свързани с вътрешни стълби, а входът към избата е от дворното място.

Източното жилище на първи етаж се състои от входно антре, хол и спалня; към хола е присъединена едноетажна сграда на допълващото застрояване с идентификатор 38844.503.556.3, със ЗП 23кв.м., в част от която е изпълнен кухненски бокс, а в останалата част- помощни помещения. На втори етаж на източното жилище се намират две спални и санитарен възел- баня с тоалетна.

Западното жилище на първи етаж се състои от входно антре, дневни помещения, свързани с портал, включително кухненски бокс. На втори етаж се намират две спални, с вход от широко преддверие; за жилището е обособен малък санитарен възел- баня с тоалетна в пространството под стълбите; изпълнена е отоплителна инсталация на твърдо гориво. Избата се състои от две помещения, като са обособени две половини: източна- към източното жилище и западна- към западното жилище.

Двуетажната стопанска сграда с идентификатор 38844.503.556.2, със ЗП 57кв.м., се намира в дъното имота. Първи етаж е с тухлени стени, на половин тухла; вторият е дървен; подовото покритие на първи етаж е циментова замазка.

Едноетажната сграда с идентификатор 38844.503.556.6, със ЗП 28м., е със стопанско предназначение. Намира се в дъното на имота и не е в добро състояние. Поради това и е направен извода, че жилищната сграда е реално разделяема на две жилища, а и е разделена на две жилища: източно с РЗП 107.50кв.м. и западно с РЗП 107.50кв.м., които съдържат изискващите се помещения и отговарят на разпоредбите на чл.40, ал.1 от ЗУТ.

Процесният самостоятелен обект- бивш магазин на приземния етаж на жилищната сграда, със ЗП 25кв.м., също бил е реално поделям на два самостоятелни обекти, със ЗП по 12.50кв.м.

Според заключението, пазарната стойност на процесния имот определена по метода на аналога е 10 556лв, в това число: 14216лв.- стойността на дворното място с площ 1053кв.м.; 75964лв.- стойността на жилищната сграда с два жилищни етажа и изба, с разгъната застроена площ

от 215кв.м.; 4927лв.- стойността на сградата на допълващото застрояване с №3; 5233лв.- стойността на сграда на допълващото застрояване с №2- стопанска сграда, с площ 57кв.м.; 1714лв.- стойността на сграда на допълващото застрояване №6- стопанска сграда с площ 28кв.м. и 6502лв.- стойността на самостоятелния обект на приземния етаж на жилищната сграда, със ЗП 25кв.м., а стойността на 1/2ид.ч. е 54 278лв.

В основно заключение по СТЕ е даден вариант за делба на процесния имот, като са обособени два дяла:

-Първи дял за ищеца, съдържащ: източното жилище, с източната половина на избата, на стойност 37982лв.; сграда на допълващото застрояване №3, присъединена към жилището, на стойност 4927лв.; източната 1/2ид.част от бившия магазин, на стойност 3251лв. и 1/2ид.част от дворното място на стойност 7108лв. Общо, стойността на първи дял е 53268 лв., което е с 1010 лв. по-малко от стойността на 1/2ид.ч. от имота, които следва да получи от втори дял за изравняване на дяловете.

-Втори дял за ответниците, съдържащ: западното жилище, със западната половина на избата, на стойност 37982лв.; сграда на допълващото застрояване №2- стопанска сграда, на стойност 5233лв; сграда на допълващото застрояване №6- стопанска сграда, на стойност 1714лв.; западната ЛА част от бившия магазин, на стойност 3251 лв. и 1/2 част от дворното място, на стойност 7108лв. Общо стойността на втори дял е 55288лв., което е с 1010лв. повече от стойността на 1/2 ид.ч. от имота, които следва да даде на първи дял за

В допълнително заключение по СТЕ са дадени още два варианта за делба на процесните имоти, които касаят основно към кой дял да са сградите от допълващо застрояване. Според заключение по допълнителна СТЕ, изработеният вариант за делба на процесния имот на два дяла в основното заключение, отговарящи на 1/2ид.част е възможно най- икономичен, с най-малки парични уравнения и най- удобен за ползване. Поставянето на сградите на допълващото застрояване в двата дяла е съобразено и с тяхното местоположение, отговарящо на местоположението на сградите на основното застрояване- от изток за ищите и от запад за ответниците.

Съществува хипотетична възможност за втори вариант на делба с прехвърляне на стопанската сграда на допълващото застрояване с №6, на

стойност 1714лв., от втори в първи дял, но същата се намира на западната граница на имота и като се прехвърли в първи дял- със сгради в източната част на имота, достъпът до сградата на западната граница ще бъде силно затруднен. Ако сграда №6 стане част от първи дял, стойността му ще бъде 54982лв. или с 704лв. повече от стойността на 1/2ид.ч. (54278лв.), които следва да даде на втори дял за изравняване на дяловете. Стойността на втори дял ще стане 53574лв. или с 704лв. по- малко от стойността на 1/2ид.ч. (54278лв.), които следва да получи от първи дял за изравняване на дяловете.

Ако вместо стопанска сграда №6, към първи дял се прехвърли стопанска сграда №2 или процесния магазин, дяловете ще станат неравностойни и паричното уравняване ще бъде по- голямо. Тоест предложен е Втори вариант, а именно:

-Първи дял за ищеца, съдържащ: източното жилище, с източната половина на избата, на стойност 37982лв.; сграда на допълващото застрояване №3, присъединена към жилището, на стойност 4927лв.; сграда на допълващото застрояване №6- стопанска сграда, на стойност 1714лв.; източната 1/2ид.част от бившия магазин, на стойност 3251лв. и 1/2ид.част от дворното място на стойност 7108лв. Общо, стойността на първи дял е 54982лв., което е с 704лв. повече от стойността на 1/2ид.ч. от имота, които следва да даде на втори дял за изравняване на дяловете.

-Втори дял за ответниците, съдържащ: западното жилище, със западната половина на избата, на стойност 37982лв.; сграда на допълващото застрояване №2- стопанска сграда, на стойност 5233 лв.; западната 1/2ид.част от бившия магазин, на стойност 3251лв. и 1/2ид.част от дворното място, на стойност 7108лв. Общо стойността на втори дял е 53574лв., което е с 704лв. по- малко от стойността на 1/2ид.ч. от имота, които следва да получи от първи дял за изравняване на дяловете.

Видно от заключение на допълнителната СТЕ е, че работите, които са задължителни за разделянето на процесния магазин на два равни по площ магазина от по 12.50кв.м., са следните: изпълнение на тухлена преградна стена и ел.инсталация за двата обекта, измазване на стената, поставяне на две входни врати, които са на стойност 1085,87лв.

Съдът кредитира заключенията по СТЕ, с изключение на тази им част в която е прието магазина от жилищната сграда да е поделен и в дяловете е

разпределена по 1/2ид.ч. от магазина, поради следното: Находящият се в приземното етажно ниво на жилищната сграда бивш магазин с площ от 25кв.м. е самостоятелен обект на правото на собственост, поради предназначението си.

По делото е постъпило становище от главния архитект на общ.Ракитово /л.159/, според което търговския обект на първия етаж на сградата, ползван в момента като склад няма размери за да бъде разделен. На следващо място според ССЕ за разделянето му е необходимо да се извършат СМР, състоящи се в изграждане на тухлена преградна стена и ел.инсталация за двата обекта, измазване на стената и поставяне на две нови входни врати, които са на обща стойност 1085,87лв. Стойността на самия магазин е 6502лв., при което и разходите необходими за разделянето му са 16,70% от стойността му, което и представлява не само значителни разходи, но и неудобство за съсобствениците. И не на последно място въпросния магазин е с външни размери 4,82м.-широчина и 5,88м.- дълбочина. Разделяйки го на две стават две помещения с широчина 2,41м. Предвидената за изграждане в него преградна тухлена ще намали още широчината им, поне с по 10см. и те ще стана с размер около 2,30м., което прави невъзможно използването им за магазини. Ето защо и съдът намира за правилно заключението на гл.архитект, че магазина няма размери за да бъде разделен.

От представения от страните Инвестиционен проект за разделяне на жилищната сграда на две жилища по вертикала- източно и западно, със съответните на тях части от избените помещения и тавана, изработен от „Геопоинт“ ЕООД с възложител А. П., който според становище на гл.архитект е предложен за одобряване е видно следното: Жилищната сграда е разделена по вертикала на две, съобразно установеното обособяване на две жилища. Източното жилище /означено с №3/ е разположено на първи и втори етаж и е с площ 131,73кв.м. и проектен идентификатор 3884.503.556.1.3, а на него съответстват изба от 47кв.м. и таван от 61,10кв.м., разположени под и над жилището. Западното жилище /означено с №1/ е разположено на първи и втори етаж и е с площ 108,10кв.м. и проектен идентификатор 3884.503.556.1.1, а на него съответстват изба от 47кв.м. и таван от 61,10кв.м., разположени под и над жилището. На партерния етаж е разположен магазин с идентификатор 3884.503.556.1.1 и площ от 28,40кв.м. Към проекта са представени и Схеми на самостоятелните обекти в сградата, с които са дадени

проектните идентификатори на двете жилища и магазина.

От ответниците е представен и вариант на горния проект, в който магазина е разделен на две и са дадени проектни идентификатори за двете му части.

Пред въззивната инстанция е прието като доказателство Писмо от Главния архитект на Община Ракитово с №94-3824 от 10.11.2021г., видно от което, К.М. С. е уведомен, във връзка с подадена от него молба с вх.№94-3753/04.11.2021г., че в жилищната сграда, предмет на съдебната делба е обозначено помещение, като бивш магазин, за което собствениците твърдят, че се е ползвало и като гараж. Посочено е, че ако въпросното помещение не се ползва като гараж, в останалите случаи е възможно да бъде разделено, съгласно приложената към молбата скица проект. Визирано е, че ако същото се ползва като гараж, не може да бъде разделено поради достатъчната ширина на двете новообразувани помещения, което главния архитект е имал предвид при предишното си становище за неподеляемост на помещението.

При тези данни, настоящата инстанция от правна страна намира следното:

В изпълнение разпоредбата на чл.267, ал.1 от ГПК, настоящият съдебен състав извърши проверка на депозираната жалба и констатира, че същата е редовна и допустима- отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК, подадена е в срок, от процесуално легитимиран субект, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт.

С оглед на извършената от съда служебна проверка по реда на чл.269 от ГПК, настоящият съдебен състав констатира, че обжалваното решение е валидно и с оглед обхвата на обжалването допустимо.

В конкретният казус, решението се обжалва единствено в частта в която е изнесен на публична продажба следния недвижим имот: Магазин с площ от 28,40кв.м., а по скица със ЗП от 25кв.м., който е проектен идентификатор 38844.503.556.1.2, находящ се на първи етаж в ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 38844.503.556.1 и застроена площ от 120кв.м., построена в дворното място с идентификатор 38844.503.556.1 и площ от 1053кв.м., с пазарна стойност на имота 6502лв.

Реално не е посочено от страна на жалбоподателят, че се обжалва решението в частта му относно, след извършване на продажбата, като е

постановено, получената цена да се разпредели съобразно дяловете им, както следва: 1/2ид.ч. за АН. Г. П., ЕГН ***** и общо 1/2ид.ч. за К.М. С., ЕГН ***** и Й. АНГ. СП., ЕГН *****, но следва да се приеме, че то е в последица от първия посочен диспозитив.

По отношение на решението в останалите посочени в диспозитива му имоти, същото не е обжалвано от страните по делото, с оглед на което следва да се приеме, че то е влязло в законна сила.

В конкретния казус, настоящата инстанция приема, че подадената въззивна жалба се явява неоснователна.

В настоящият случай, от страна на първоинстанционния съд е прието, че Магазин с площ от 28,40кв.м., а по скица със ЗП от 25кв.м., който е проектен идентификатор 38844.503.556.1.2, находящ се на първи етаж в ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 38844.503.556.1 и застроена площ от 120кв.м., построена в дворното място с идентификатор 38844.503.556.1 и площ от 1053кв.м., с пазарна стойност на имота 6502лв. е неподеляем, с оглед на което го е изнесъл на публична продан.

Този му извод е основан на даденото пред първоинстанционния съд становище от Главния архитект становище, че процесния търговски обект следва да остане в цялост. Същият в случая не може да бъде споделен относно неговата поделаемост. В този аспект е както становището на вещото лицеБ., че няма ограничения един търговски обект с каква минимална квадратура може да бъде. В относимост на това е и представеното пред въззивната инстанция ново становище на главния архитект на Община Велинград, който след направени уточнения визира, че процесния обект е поделаем.

Независимо от тези констатации, настоящата инстанция не приема възраженията изложени във въззивната жалба от процесуалния представител на въззивника, че следва да се допусне делба на този имот по 1/2ид.ч.

Основанието си за това, настоящата инстанция извежда от следното:

Константа е съдебна практика относно основния принцип в делбеното производство, че всеки съсобственик може да иска своя дял в натура, доколкото това е възможно и само ако имотите не могат да се поделят удобно, се изнасят на публична продан /чл.69, ал.2 от ЗН/, т.е. всеки съсобственик има правото на реален дял от съсобственото имущество, ако

обособяването на достатъчен брой реални дялове е възможно и удобно, като това право съществува по отношение на всеки един имот /при наличие на възможност за реалното му поделяне/, както и по отношение на всяка съвкупност от имущества от съответен вид. Преценката дали подобно обособяване на реални дялове е възможно и удобно зависи както от вида и предназначението на допуснатите до делба имоти, т.е. от обективни фактори, така и от волята на съделителите, т.е. от субективното им отношение към предвидената в закона възможност да поискат, респ. да получат дял в натура, ако допуснатите до делба имоти съществено се различават един от друг по предназначението си или по други основни характеристики. И ако субективната преценка на всички съделители за наличието на възможност от делбената маса да бъдат обособени самостоятелни дялове за всеки един от тях съвпада, следва да се приеме, че имотите могат да се поделят удобно по смисъла на чл.69, ал.2 от ЗН, като това обстоятелство се приеме за безспорно. При наличие на възможност всеки съделител да получи дял в натура /т.е. ако броят на допуснатите до делба имоти е равен или по-голям от броя на съделителите/ и при изрично изразена воля от страна на всички съделители имотите да бъдат разпределени помежду им реално, т.е. ако всички съделители са заявили, че желаят да се ползват от правото си, предвидено в чл.69, ал.2 от ЗН, независимо, че допуснатите до делба недвижими имоти се различават по някои от своите характеристики, съдът следва да извърши разпределението по реда на чл.353 ГПК или чрез теглене на жребий. В този смисъл е Решение №74 от 25.03.2013г. на ВКС по гр.д. №744/2012г., Пг.о., ГК, с докладчик съдията С.К., Решение №165/08.05.2012 г. по гр.д. №900/2011г. на Пг.о. на ВКС и Решение №258/25.10.2011г. по гр.д. №144/2011г. на Пг.о. на ВКС.

В случая, едната страна в делбата, а именно: АН. Г. П. счита, че въпросният магазин не следва да бъде разделян на два самостоятелни такива, тъй като при съответно разделяне няма да може да се използва, т.е. тя не желае неговото разделяне.

Съгласно чл.69, ал.2 от ЗН само имотите, които не могат да се поделят удобно, се изнасят на публична продажба.

Разпоредбите на чл.39, ал.2 от ЗС и чл.203 от ЗУТ също изискват, разделянето на един имот на няколко дяла при съдебна делба да се извършва,

само ако съответните дялове могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значими преустройства и без неудобства за съделителите по-големи от обикновеното.

В случая между страните явно съществува спор, че обособяването на реални дялове за всеки съделител от допуснатите до делба имоти е възможно и удобно.

Действително във всички случаи при наличие на възможност следва да се предпочете реалното разпределяне на имотите пред изнасянето им на публична продажба, каквото е и желанието на жалбоподателите К.С. и Й.С., но в случая въпреки, че формално погледнато търговския обект е поделен, то това реално не е удобно същия да се ползва реално като нови два търговски обекта или по каквото и да е било предназначение.

В този аспект не може да има спор, че помещението е широко 3,80м. и дълго 6м. При съответно разделяне на две части, обособените обекти ще се превърнат в дълги и тесни коридори с ширина 1,80м., което логично води до извод за затруднение при нормално експлоатирането на обект с такъв ограничен размер. Не може да се игнорира, че за да се реализира това разделяне, ще е необходимо и изграждане на преградна стена, която независимо, че технологично може да е с малка ширина ще се отрази в насока на намаляване на пространството в ширина на помещенията или ширината ще е най-много 1,74м. В този смисъл в заключението на допълнителната съдебно-техническа експертиза се коментира изпълнение на тухлена зидария с ширина на същата 120мм.

Няма основание да се сподели възражението на въззивниците, че ако се раздели този обект на два самостоятелни такива ще е без значителни преустройства и без неудобства. В посочената по-горе заключение на допълнителната съдебно-техническа експертиза се визира, че общия размер на преустройството касаещо извършени СМР е в общ размер на 1085,87лв., т.е. всяка от страните ще направи разход в размер на 542,94лв. Действително това може да се приеме, че не е съществен разход, но следва да се отчете, че към тези разходи при полагане на ел.инсталация и ВиК инсталация ще е необходимо и изготвянето на съответните проекти, създаване на отделни табла, водомери, електромери, тъй като ще касае за да отделни обекта. Всичко това на практика ще доведе до едно по съществено оскъпяване при

евентуално разделяне и съответно неудобства на всеки един от съделителите при реализирането на дейностите касаещи нормално функциониране на тези обособявани помещения.

В случая, няма как да се игнорира и обстоятелството, че основната част от делбените имоти е получен в дял в натура, с оглед на което е спазен основния принцип на делбата.

Относно искането на въззиваемата страна да ѝ бъде възложен процесния имот, то следва да се посочи, че не е налице която и да е хипотезите визирани в чл.349 от ГПК за да бъде уважено същото от настоящия съд.

Поради съвпадане на крайните правни изводи на въззивната инстанция с тези на първоинстанционния съд, макар и не по изложените от първия съображения, решението в неговата обжалвана част, като правилно и законосъобразно следва да се потвърди, а подадената въззивна жалба като неоснователна да се остави без уважение.

Водим от горното и на основание чл.271, ал.1 от ГПК, Пазарджишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №260177/29.09.2021г., постановено по гр.д. №657/2019г. по описа на РС- Велинград, **в частта** в която е с която е изнесен на публична продан магазин с площ 28,40кв.м., с проектен идентификатор 38844.503.556.1.2.

В останалата част, решението като необжалвано е влязло в законна сила.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от съобщението до страните по делото.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____